

INHALTSVERZEICHNIS

1 .	Planungsanlass und Verfahren	2
2 .	Aufstellungsbeschluss	2
3 .	Planungsrechtliche Voraussetzung	3
4 .	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
	4.1. Lage	3
	4.2. Topographie und Größe des Änderungsbereiches	3
	4.3. Verkehrserschließung	4
5 .	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	4
	5.1. Art der baulichen Nutzung	4
	5.2. Maß der baulichen Nutzung	4
	5.3. Stellplätze und Garagen	5
6 .	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	5
7 .	Umweltauswirkungen	6
8 .	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	6
9 .	Hinweise	6

1 . Planungsanlass und Verfahren

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 664/1, 664/2 und 663/1, Weingartenstraße 106, 108 und 110 soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Weingartenstraße westlich“ geändert werden.

Durch den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses kann eine Fläche von 1.506 m² neu geordnet werden. Ursprünglich wurde diese Fläche auf zwei Grundstücke verteilt. Durch eine bereits durchgeführte Grenzregulierung wurde die Fläche auf drei Grundstücke aufgeteilt.

Aufgrund der Neuaufteilung der Baugrundstücke kann mit der schwierigen Topographie und Erschließung der Grundstücke deutlich effektiver umgegangen werden. Eine dichtere Bauweise führt zu einer ökologischeren und wirtschaftlicheren Bauweise. Darüber hinaus lassen sich Grundrisse und Baukörper zeitgemäßer gestalten.

Gem. Baugesetzbuch (BauGB) §1a Abs. 2 gilt: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen...“.

Die rechtskräftige gültige Fassung des Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“ setzt für alle Grundstücke Baugrenzen fest. Durch die vorgesehene Nachverdichtung werden die Grundzüge der Planung berührt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist zwingend erforderlich und die Baugrenzen sollen mit der Änderung für diese drei Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung geregelt werden.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet aus. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2 . Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Frickenhausen am Main hat in einer Sitzung am 13.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“ betreffend der Grundstücke Fl. Nr. 664/1, 664/2 und 663/1 beschlossen.

Das Architekturbüro Schlotz aus Würzburg wurde beauftragt, die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Verfahren zu erbringen.

3 . Planungsrechtliche Voraussetzung

Der Markt Frickenhausen am Main besitzt für den zu überplanenden Bereich den Ur-Bebauungsplan „Weingartenstraße westlich“ vom 20.02.1970.

Wie unter Punkt 2 erwähnt, soll der Bebauungsplan geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ und somit im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt:

Der §13a Abs. 1 des BauGB schreibt: *„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird...“*.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird für eine Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“ eine Nachverdichtung erzielt, da durch die neue Grundstücksteilung ein Baukörper mehr errichtet werden kann.

4 . Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

4.1. Lage

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung wird begrenzt:

Im Norden: durch das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 739

Im Osten und Westen: durch die bestehende Bebauung

Im Süden: durch die Weingartenstraße Fl.Nr. 703/3

Größe des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“. Der Änderungsbereich umfasst drei Grundstücke Fl. Nr. 664/1, 664/2 und 663/1 mit einer Fläche von 1.506 m² der Gemarkung Frickenhausen.

4.2. Topographie und Größe des Änderungsbereiches

Das Gelände des Plangebietes fällt in der Mitte des Grundstücks von der Nordgrenze bis zur Südgrenze (Weingartenstraße) um ca. 14,5 m.

Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung beträgt 1.506 m².

4.3. Verkehrserschließung

Die von der Änderung betroffenen Bauflächen sind an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen und können über die Weingartenstraße erreicht werden.

5 . Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird die Festsetzung als WA-Fläche aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen, da sich der Gebietscharakter nicht geändert hat und beibehalten werden soll.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Grund- und Geschossflächenanzahl, Vollgeschosse

Im Ur-Bebauungsplan ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die GRZ bei 2 Vollgeschossen mit 0,4 und für die GFZ mit 0,8 gemäß § 17 der BauNVO 1968 unter Punkt 6) im Bebauungsplan festgesetzt und wird für die Änderungsbereiche übernommen. Für die Berechnung der GRZ und GFZ gelten weiterhin die Festlegungen des Ur-Bebauungsplanes gem. BauNVO 1968.

Für den gesamten Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans sind 2 Vollgeschosse erlaubt und zwar mit folgenden Kombinationen:

E + DG zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Satteldach 50° - 53°

E + 1 Zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss,

Satteldach 26° - 30°

Sockelhöhe 100 cm,

Traufhöhe talseitig bis 650 cm

E + U Zulässig Erdgeschoss und Untergeschoss

Satteldach 26° - 30°

Sockelhöhe 60 cm (Vollgeschoss talseitig)

Traufhöhe talseitig bis 600 cm

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung sollen folgende Festsetzungen für die Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung, Traufhöhe, GRZ und GFZ gelten:

FlNr. 664/1

U + E + D Zulässig maximal 2 Vollgeschosse

Satteldach gem. Dachneigung Nachbar 665/1

Traufhöhe talseitig max. 750 cm

FlNr. 664/2 und FlNr. 663/1

U + E + D Zulässig maximal 2 Vollgeschosse

Satteldach 23° - 30°

Traufhöhe talseitig max. 875 cm

5.2.2 Baugrenzen und Grenzbebauung

Aufgrund der bestehenden Grenzbebauung des Wohnhauses auf der FlNr. 665/1 und der geplanten Doppelhaus-Bebauung auf der FlNr. 664/2 und FlNr. 663/1 müssen die Dachformen und Dachneigung der Gebäude gleich ausgeführt werden.

Die nördliche Baugrenze der FlNr. 664/1 orientiert sich an der Baugrenze der FlNr. 665/1 im Osten und an der Baugrenze der FlNr. 662/1 im Westen. Der Abstand der Baugrenzen zur West- und Ostgrenze beträgt jeweils 4,0 m.

Die Baugrenze der FlNr. 663/1 und 664/2 verläuft im Norden 3,0 m parallel zur Grenze der FlNr. 664/2.

Im Osten verläuft die Baugrenze der FlNr. 663/1 und 664/2 auf der Grenze. Im Süden verläuft die Baugrenze 3,0 m parallel zur Grenze am Gehweg. Im Westen erstreckt sich die Baugrenze 4,0 m parallel zur Grenze der FlNr. 662/2.

5.3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Für die FlNr. 664/1 dürfen keine Stellplätze hinter der rückseitigen (bergseitigen) Baugrenze vorgesehen werden. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

6 . Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Erschließung der neu ausgewiesenen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation, die ausreichend dimensioniert sind.

Die Entwässerung der neuen Bauflächen erfolgt über den vorhandenen Kanal. Die zusätzliche Wassermenge ist zu vernachlässigen.

7 . **Umweltauswirkungen**

Im beschleunigten Verfahren wird von der formalen Umweltprüfung abgesehen. Gem. § 13a BauGB wird bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“ keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht aufgestellt.

Der Schwellenwert von 20.000 m² für eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG wird nicht erreicht.

8 . **Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Bei der vorliegenden Änderung gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Ein Eingriffsausgleich ist unter Berücksichtigung des § 13a BauGB nicht notwendig. Auf eine freiwillige Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird verzichtet.

9 . **Hinweise**

Die weiteren Festsetzungen Punkt 1 bis 16 des rechtsverbindlichen Ur-Bebauungsplanes „Weingartenstraße westlich“ in der Fassung vom 20.02.1970, gelten weiter.

Aufgestellt:

Entwurfsverfasser:

Frickenhausen, 08.08.2022

Würzburg, 08.08.2022

1. Bürgermeister, G. Hofmann

Jürgen Schlotz, Architekt